

por la ley del lugar donde se hallen, se trata de una norma de carácter imperativo de orden público. Que dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, a que se refiere la adquisición realizada en la escritura calificada, y dado que la comunidad de bienes está admitida en nuestro derecho, procede aplicar las normas generales y se considera que es una comunidad proindiviso que es la regla general y en consecuencia aplicar la norma complementaria que es el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Que considerar que es una comunidad de bienes diferente a las de tipo romano o de tipo germánico produce indeterminación registral. Por tanto, inscribir tal y como pretende el recurrente supone crear indeterminación registral, planteando serios problemas de seguridad jurídica. Que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se ha de interpretar de armonía con el resto de la legislación, por lo que se hará constancia del régimen extranjero si se acreditara y la comunidad de bienes establecida fuera conforme a nuestro derecho interno (artículo 10.1 del Código Civil).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª a), 92 y 93 de su Reglamento y la Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges extranjeros «en régimen legal de su nacionalidad» adquieren «con arreglo a su régimen matrimonial» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse cuál es el régimen ni acreditarse éste.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, debiendo éste inscribir a nombre de los adquirentes expresando solamente que la inscripción se realiza «con sujeción a su régimen matrimonial».

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Orihuela.

**24125** *RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ivars Valdor, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santander, número 4, don Rafael Bans Torres, a practicar la cancelación de una inscripción e inscribir un testimonio de Sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis Aguilera San Miguel, en nombre de don Juan Manuel Ivars Valdor, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santander, número 4, don Rafael Bans Torres, a practicar la cancelación de una inscripción e inscribir un testimonio de Sentencia.

#### Hechos

##### I

El Procedimiento de Menor Cuantía 173/2000, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 8, de Santander, a instancia de don Juan-Manuel Ivars Valdor, contra determinadas personas, fue dictada sentencia con fecha 30 de noviembre de 2000, estimando la demanda y declara que la inscripción registral obrante en el Libro 298, e la Sección 2.ª, Folio 105, Finca 27.705, inscripción 1.ª, de la que resultan titulares, don Juan Manuel J. F. Y doña Dionisia V. P. Ha de ser anulada por ser el citado inmueble del exclusivo dominio del demandante y su esposa, en nombre de los cuales deberá practicarse la pertinente inscripción registral condenando a dichos demandados a estar y pasar por la anterior declaración. El 12 de mayo de 2002 se libró mandamiento al Registrador de la Propiedad número 4 de Santander a fin de que ejecute la Sentencia referida.

##### II

Presentado el anterior mandamiento junto con la Sentencia de 30 de noviembre de 2000 en el Registro de la Propiedad de Santander, número 4 fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento junto con escrito firmado por don José Luis Aguilera San Miguel en el que afirma la improcedencia de la documentación solicitada por don Gerardo Vázquez Ruiz del Arbol, titular que fue de este Registro, se reitera la necesidad de aportar certificados de defunción y últimas voluntades así como testamentos o declaración de herederos de los titulares registrales don Juan Manuel I. F. y doña Dionisia V. P., ya que el principio registral del tracto sucesivo y el derecho constitucional a la tutela efectiva de los Tribunales exigen que para inscribir un acto registrable, se haya demandado a los titulares registrales o a sus herederos, y, la manera de acreditar este requisito es la aportación de la documentación señalada. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y 24 de la Constitución española. Contra esta calificación podrá interponerse recurso dentro del plazo de cuatro meses por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia (artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento). Archivado el duplicado del mandamiento. Santander, 29 de octubre de 2001. El Registrador. Firma ilegible.

##### III

El Procurador de los Tribunales, don José Luis Aguilera San Miguel, en representación de don Juan Manuel Ivars Valdor, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el derecho de don Juan Manuel Ivars Valdor, no procede, ni tiene su causa, en la sucesión de los bienes de sus padres por fallecimiento de los mismos, por lo que la aportación de la documentación exigida por el Registro resulta fuera de lugar. Que lo que se interesaba del Juzgado y se ha obtenido era la declaración y condena a todos los herederos de don Juan Manuel I. F. y doña Dionisia V. P., a estar y pasar por dicha declaración de que el dominio del inmueble objeto del procedimiento correspondía única y exclusivamente al recurrente y su esposa, por cuanto, aunque adquirido a nombre de sus padres, lo fue con dinero propio y exclusivo de don Juan Manuel Ivars Valdor y su esposa, como quedó probado cumplidamente en los autos del procedimiento de menor cuantía, en los que fueron demandados los presuntos herederos de los titulares registrales.

##### IV

La Magistrada Juez del Juzgado número 8 de Santander informó sobre el Procedimiento de Menor Cuantía 173/2000.

##### V

El Registrador en defensa de su nota informó: 1. Que para que la cancelación e inscripción ordenadas puedan tener acceso al Registro es necesario que la demanda haya sido dirigida contra los titulares registrales, y si hubieran fallecido, contra sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca. Esta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía del titular registral o sus causahabientes no sufran en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial, prescrita por el artículo 24 de la Constitución. 2. Que la forma de acreditar que se ha cumplido el anterior requisito es mediante la aportación de la documentación solicitada.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 31 de julio de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de abril de 2000 y 15 de enero y 29 de septiembre de 2001.

1. En juicio declarativo entablado por una persona contra dos hermanos suyos, ante la rebeldía de uno de los demandados y el allanamiento del otro, se declara por sentencia firme que el demandante es dueño de una finca que en el Registro aparece inscrita a nombre de los padres de todos ellos. El Registrador suspende la inscripción por no acompañarse certificado de defunción y documentos sucesorios de los titulares registrales. El procurador del demandante recurre la calificación.

2. El recurso no puede prosperar. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, su consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo imponen que, para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de dicho titular; en el presente caso, además de no acreditarse el fallecimiento del titular registral, no se expresa por qué título es dueño el que se declara como tal, y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen obligación de aplicar el principio constitucional referido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 4 de Santander.

**24126** *RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia, número 4, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia, número 4, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El 24 de abril de 2002, ante el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, como sustituto del Notario de dicha capital, don Fernando Pérez Narbón, fue otorgada escritura de compraventa en la que el Estado Español (Ministerio de Economía y Hacienda) vende a los tres herederos abintestato de doña Concepción L.P. determinada finca urbana que compran por terceras partes iguales e indivisas con carácter privativo.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia, número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Previo el examen y calificación preceptivos del presente documento y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Resulta del documento presentado que la venta de la finca objeto del precedente documento fue ofrecida el 9 de marzo de 1999 a la con-

cesionaria doña Concepción L.P., quien presentó su conformidad al precio de venta ingresando el 25 por 100 del mismo, y en fecha 8 de noviembre de 2000 por la Delegación de Hacienda, se resolvió la enajenación directa a favor de la citada concesionaria, la cual ingresó el resto del precio los días 23 de octubre de 2000 y 21 de febrero de 2001 y, como consecuencia del fallecimiento de la citada señora, ahora se realiza la venta a favor de los herederos de la misma, con lo que, en lugar de formalizar la compraventa entre el Estado y la citada señora y a continuación realizar la partición de la herencia con la adjudicación de sus respectivos haberes hereditarios, se está formalizando un contrato distinto tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, estableciéndose una relación directa entre el vendedor y los herederos del comprador, con repercusiones de toda índole, entre ellas, el carácter de la adquisición, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa a favor de los adquirentes, en lugar de figurar como adquirentes a título gratuito o bien fiscales, en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión hereditaria de la finca, formalizándose así una venta inexistente entre los mismos, siendo contraria a los principios de legalidad y tracto sucesivo y de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así Resoluciones de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 21 de julio de 1999. No aportarse acta notarial de herederos abintestato de fecha 20 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valencia don Enrique Robles Perea, que acredite el carácter de herederos de los hermanos P.L., de conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. No acreditarse, en su caso, el pago, exención o sujeción del Impuesto de Sucesiones de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo denegar la inscripción solicitada. Contra la expresada calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en ese Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Valencia a 20 de mayo de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que de un simple repaso de la teoría general de las obligaciones y contratos resulta que en nuestro derecho se adquiere el dominio, entre otras formas, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Es la teoría del título y modo del artículo 609 del Código Civil. De la parte más general del derecho administrativo, resulta que a los actos de la administración se les presume ex lege validez y certidumbre sin que quepa el acto presunto salvo en aquellos casos en que así la propia ley deriva efectos jurídicos y, aún así, se exige la certificación del acto presunto. Que del párrafo 2.º del artículo 1.218 de Código Civil, resulta que las manifestaciones en documento público hacen prueba para los contratantes, fe en sí misma para las partes, que ni el Notario ni el Registrador deben contradecir, pues ya existe contra-medidas jurídicas, si fueren necesarias, entre otras la del artículo 33 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 1.450 del Código Civil resulta la palmaria distinción entre venta perfecta y no consumada. Pero si se desvirtúan los hechos, las conclusiones pueden resultar tan absurdas como las de la nota de calificación. Que las resoluciones que se citan en la nota parten del supuesto en que se había transmitido el dominio con título privado y modo, y entonces si que precede no desvirtuar esta transmisión por los diferentes efectos jurídicos que se puedan derivar. Pero, en este caso, el Estado Español, inicia un expediente de enajenación directa, ofrece al «ocupante» que no posee a título de dueño, éste paga el precio, pero la cosa no se ha entregado ni el título se ha otorgado. Que puede hablarse de perfección del contrato, pero no de consumación porque falta el título que no puede presumirse por el Registrador, sino sólo judicialmente, y menos cuando el vendedor es el estado Español porque sus actos dispositivos han de ser expresos, y el modo porque en ningún momento consta que aquél tipo de posesión se haya convertido por la interpretación de la Registradora en posesión a título de dueño. Que en la escritura, además quienes acreditan título sucesorio aceptan la herencia de su causante, en la que existe el derecho a consumir un contrato perfecto, es decir, el derecho a adquirir el dominio por medio del título que otorgaron que conlleva la posesión instrumental, todo ello con tracto comprimido. Que por lo que se refiere al defecto de faltas de pago o no sujeción o exención del impuesto de sucesiones, es reiterada la doctrina de la Dirección General en cuanto a que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, sólo exige la pre-